

Vandområder (V)

Områder på vandet (søterritoriet).

Kommuneplanen kan kun regulere anvendelsen af og anlæg på vandområder (søterritoriet), omfattet af planloven § 11b, stk. 1, nr. 14. Det er indenfor en havns dækkende værker, undtagen i byomdannelsesområder, hvor også vandområder i tilknytning til en havns dækkende værker kan reguleres. Øvrige dele af søterritoriet kan ikke reguleres af kommunal planlægning.

Vandområderne kan generelt anvendes til besejling og anløb med store og små fartøjer i overensstemmelse med gældende lovgivning om søfart og havne og de regler (havnereglement mv.), som andre myndigheder mv. fastsætter på dette grundlag. Der kan dog være områder, der friholdes fra sejlads til fordel for anden anvendelse, herunder navnlig badning.

Indenfor områderne kan der etableres faste og flydende anlæg til havne- og besejlingsformål, rekreative formål, til fritids-, kultur- og lignende faciliteter, til ophold og færdsel såsom gang- og cykelbroer mv.

Der kan etableres husbåde, der omfatter alle fartøjer og flydende konstruktioner, der har en mere end rent forbigående bygningsmæssig anvendelse, uafhængigt af om husbåden er et ombygget skib eller fra starten er konstrueret til formålet. Der fastsættes bestemmelser om maksimalt etageareal, højde (målt fra vandlinjen) og længde for husbåde i tabellen. De suppleres af særlige bestemmelser for en del af de udpegede rammeområder, hvor det bl.a. muliggøres, at den maksimale højde kan være op til 7 m. Der kan være områder, som i lokalplanlægningen helt eller delvis friholdes for husbåde for f.eks. at varetage udpegede værdifulde kulturmiljøer, sikre besejling og adgang til vandet eller på grund af særlige miljøforhold.

Der kan placeres op til 15 større husbåde med en maksimal længde på 70 m i overensstemmelse med de særlige bestemmelser for en del af de udpegede rammeområder. Der fastsættes ikke et maksimum for etageareal eller højde. Disse større husbåde kan alene anvendes til publikumsrettede funktioner (private eller offentlige).

Husbåde kan placeres langs med eller vinkelret på kaj eller ved flydende eller faste broer. Den indbyrdes afstand mellem husbåde (inkl. eventuelle fast placerede pontoner) må som hovedregel ikke være under 5 m.

Husbåde kan anvendes til boliger. Herudover kan de tillades anvendt til kollektive anlæg og institutioner, samt andre sociale, uddannelsesmæssige, rekreative, kulturelle, religiøse og miljømæssige funktioner, som er forenelige med anvendelsen til boliger.

Der kan endvidere tillades anvendelse til erhverv, men alene til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, cafeer, restauranter, hoteller m.v. Enkeltstående butikker tillades i overensstemmelse med bestemmelser om detailhandel i de generelle bestemmelser.

I lokalplaner kan det bestemmes, at afgrænsede områder, anlæg eller husbåde anvendes til særskilte formål indenfor rammerne af ovenstående anvendelsesmuligheder.

Vær opmærksom på, at der er fastsat generelle bestemmelser om boliger, detailhandel, parkering, friarealer, støj, særlige bebyggelsesforhold, særlige anvendelsesmuligheder og klimatilpasning. Krav om bilparkeringspladser og friarealer finder som udgangspunkt ikke anvendelse for husbåde og konstruktioner på vandarealer.

I lokalplan kan der fastlægges bestemmelser for husbådes udformning, herunder at de i nogle områder skal have en form der er svarer til eller materialer, farver m.v. der er typiske for maritime fartøjer.

For ombyggede fartøjer tillades det, at længden af skroget overskrider den maksimale længde med op til 10 m. Den maksimale højde kan overskrides, for så vidt angår dele med en tidligere funktion som master, styrhuse mv. samt soldæk.

Områdetype (V)-Tabel

Områdebetegnelse	V
Maksimalt etageareal for husbåde	300m ²
Maksimal højde for husbåde	5,4m
Maksimal længde for husbåde	30m

Læs mere om:

Eksisterende husbåde

Husbåde placeret i havnen forud for 28. april 2005, som siden er eller bliver byggelovsmæssigt godkendt, kan forblive på deres nuværende placering eller tillades flyttet indenfor V-områder, selv om de ikke overholder kommuneplanens rammebestemmelser (etageareal, længde, højde, anvendelse m.v.).

Særlige bestemmelser for erhverv

Der må normalt kun udøves virksomhed til og med forureningsklasse 2 (ubetydelig forurening med vejledende afstandskrav på 20 m til boliger og lignende). Langs arealer på land med stærk trafik og i vandområder, der grænser op til erhvervsområder, kan der på nærmere vilkår tillades virksomhed til og med forureningsklasse 3 (uvæsentlig forurening med vejledende afstandskrav på 50 m til boliger og lignende).